

# HET M★RKTPLAN

HAAKSBERGEN

27-11-2023

# LOCATIE MARKTPLAN HAAKSBERGEN



# BUURTCOMMITEE MARKTPLAN HAAKSBERGEN



*bewoners Hibbertsstraat*



*bewoners Het Meuke*


# SITUATIE NIEUWE INVULLING

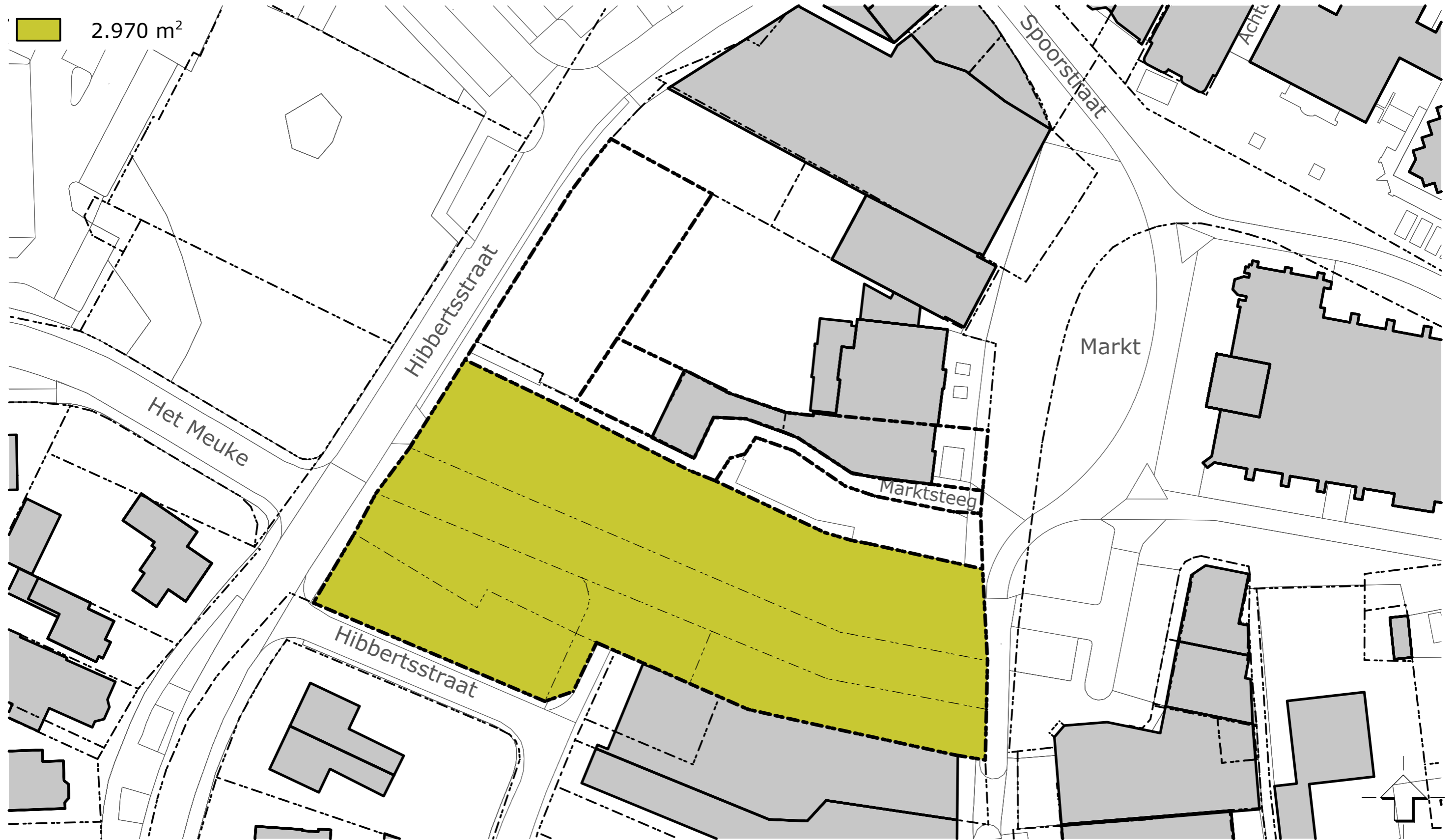


# GAT IN DE MARKT *NIEUWE INVULLING*



# GROND TE ONTWIKKELEN

 2.970 m<sup>2</sup>



# SITUATIE Marktplan Haaksbergen



SITUATIE

# Het Marktplan **PUBLIEKSTREKKER**







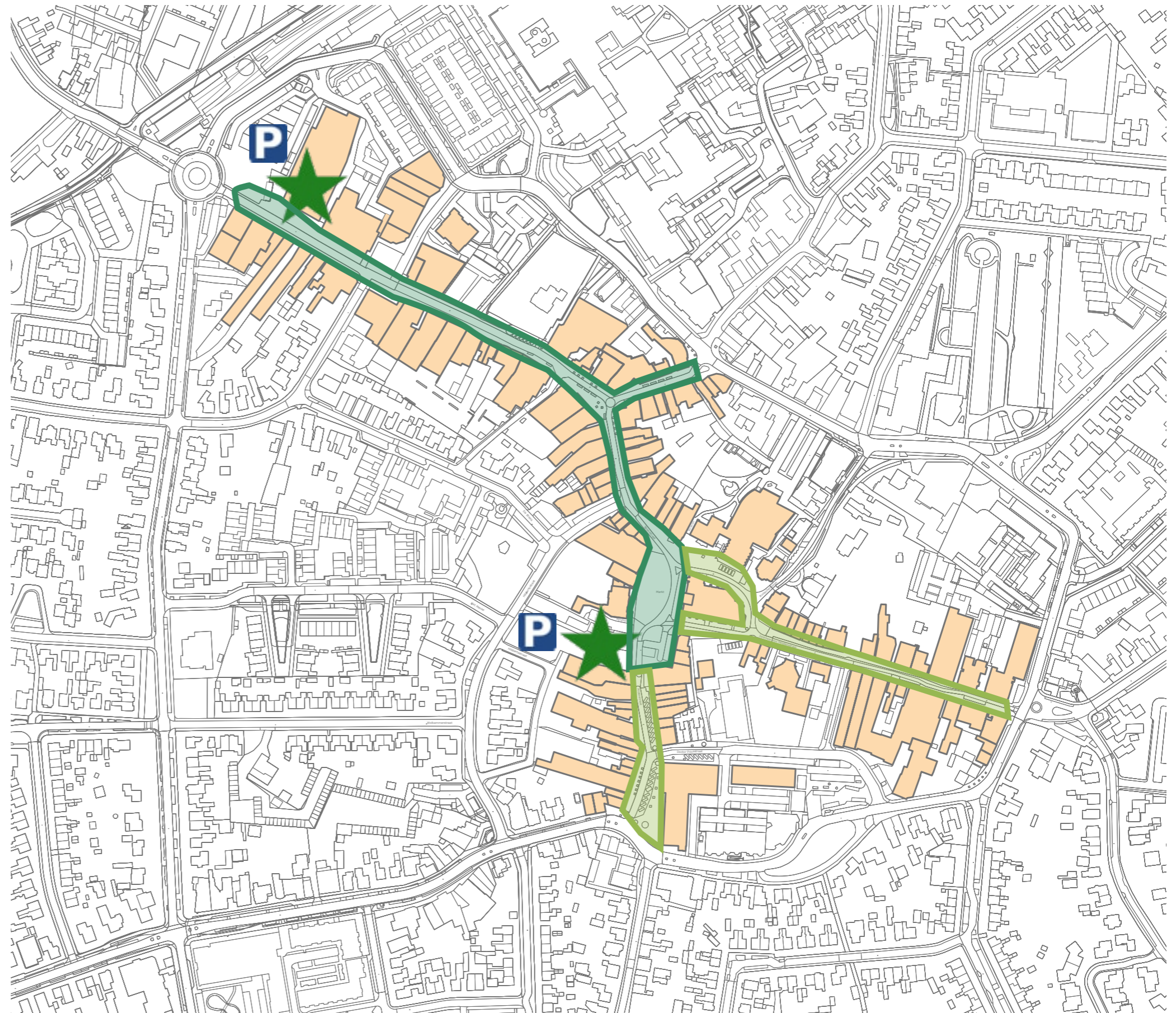
Stel je voor, een levendige markt met een divers aanbod aan cafés en eetgelegenheden in een groene setting. Een aantrekkelijke plek voor alle bewoners en bezoekers van Haaksbergen. Toeristen weten Haaksbergen al goed te vinden door onder andere de prachtige omliggende natuurgebieden. Maar Haaksbergen heeft nog meer te bieden. Een gezellig dorpsplein waar je onder het genot van een hapje en drankje kunt genieten van de prachtige kerk en andere historische gebouwen. Zie hier het uitgangspunt voor Hét Marktplan! Met dit plan blijft deze gemeenschap intact met ruimte voor de markt op woensdagochtend en allerlei jaarlijkse festiviteiten. Bovendien komt er meer ruimte voor groen. Een beter en bruisend Marktplein dat goed aansluit bij de bestaande bebouwing.



# 2 - POLEN MODEL *Markt Centraal*

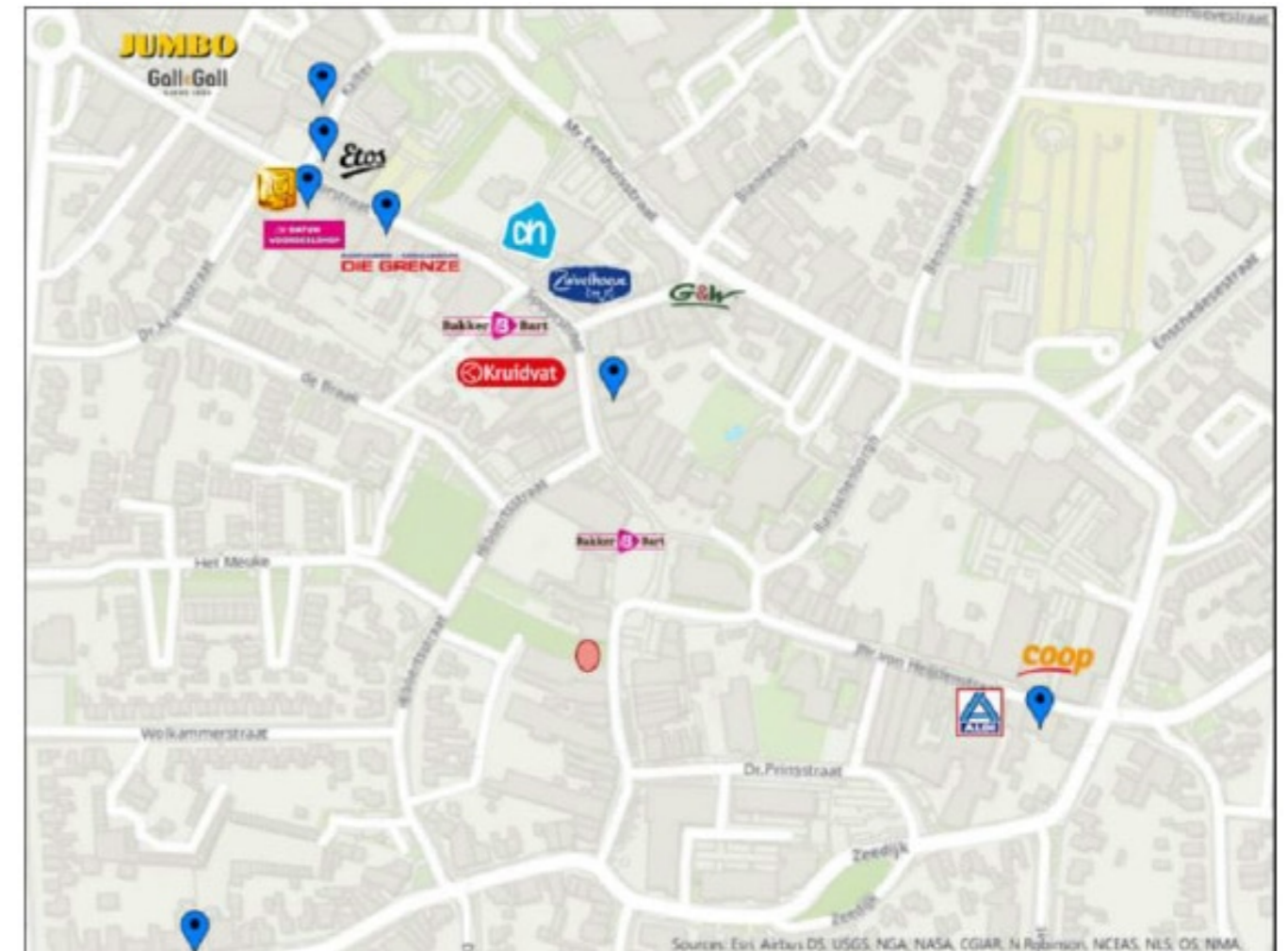
## LEGENDA:

-  sterke pool
-  kernwinkelgebied
-  overig centrumgebied
-  parkeerplaats



# DESKUNDIGENOTITIE GINDER

## Marktplan Haaksbergen



- Er is geen behoefte aan nieuwe supermarkt
- Door overbewinkeling druk op voorzieningen
- haltermodel geen 'wondermiddel' winkelstructuur
- onderlinge afstand tussen beide polen te groot
- toevoeging nieuwe supermarkt zorgt elders voor leegstand, geen duurzame verstedelijking
- horecaplan als alternatieve 'publiekstrekker'
- centrumambitie 'Markt als huiskamer'
- Horeca en winkels hebben juiste wisselwerking

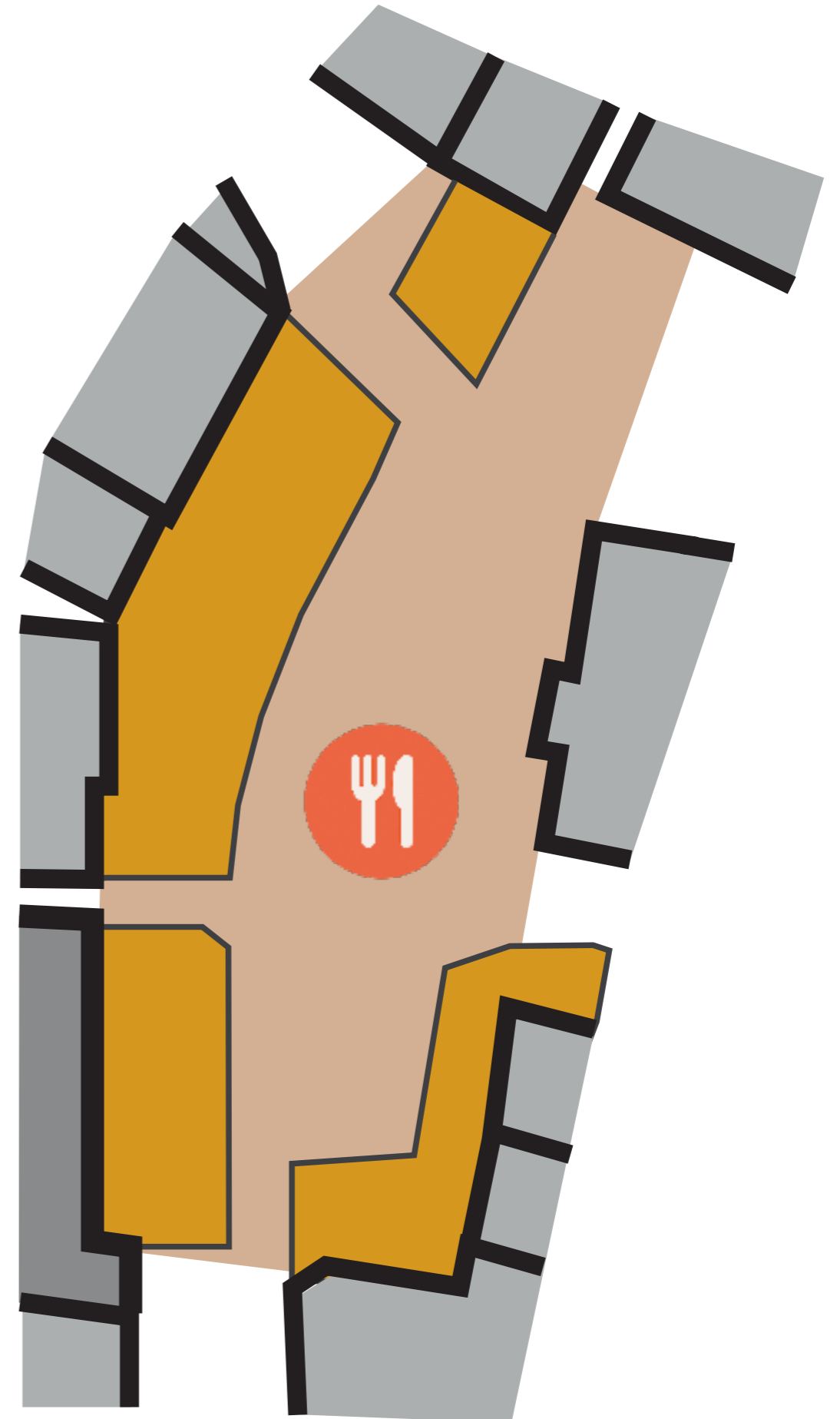
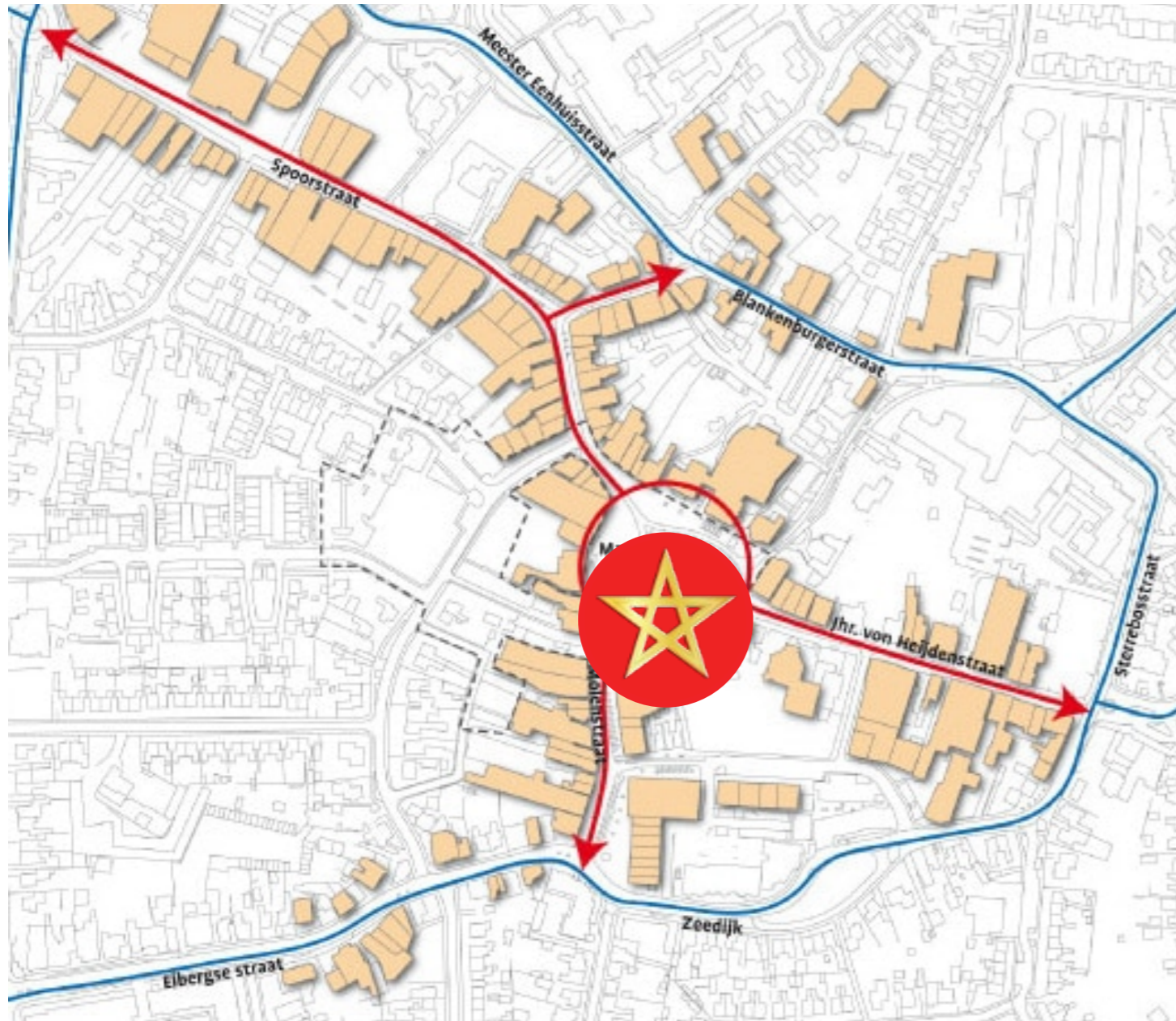
MARKTRUIMTE BENADERING	2022	2030
INWONERS VERZORGINGSGBIED	24.268	23.980
OMZET PER HOOFD GECORRIGEERD	€ 2.574	€2.574
BESTEDINGSPOTENTIEEL	€ 62.475.054	€ 61.733.632
KOOPKRACHTBINDING (IN %)	91%	91%
TOTAAL GEBONDEN OMZET	€ 56.852.299	€ 56.177.605
KOOPKRACHTTOEVLOEIING (IN %)	16%	16%
OMZETPOTENTIEEL TOTAAL	€ 67.681.308	€ 66.878.102
NORMATIEVE OMZET PER M2 WVO (-13%)	€ 6.806	€ 6.806
HAALBAAR AANBOD IN M2 WVO	9.944	9.826
AANWEZIG AANBOD IN M2 WVO	12.091	12.091
<b>UITBREIDINGSRUIMTE IN M2 WVO</b>	<b>-2.147</b>	<b>-2.265</b>
<b>UITBREIDINGSRUIMTE PROCENTUEEL</b>	<b>-18%</b>	<b>-19%</b>

# Het Marktplan HORECA



Een plan voor de Markt waarbij verschillende horecazaken de ruimtes op de begane grond invullen. Uniek, want dit biedt mogelijkheden voor ondernemers die iets op willen bouwen. Ondernemers kunnen deze ruimtes kopen in plaats van huren. Een extra reden voor nieuwe enthousiaste ondernemers om zich hier te vestigen. Ondernemen vanuit een eigen pand zorgt voor toekomstperspectief. En met verschillende ondernemers met elk een eigen aanbod realiseren we een gezellig en levendig marktplein. Een concentratie van horeca rondom een bruisend en levendig marktplan waarbij de diverse horeca elkaar versterken. Aantrekkelijk voor toeristen, maar ook een uitgelezen plek voor alle inwoners van Haaksbergen voor een hapje en een drankje. Het marktplein wordt hiermee de publiekstrekker alle bezoekers!

# MARKTPLEIN *Met horeca als publiekstrekker*



# ONDERBOUWING HORECA

Door Ginder



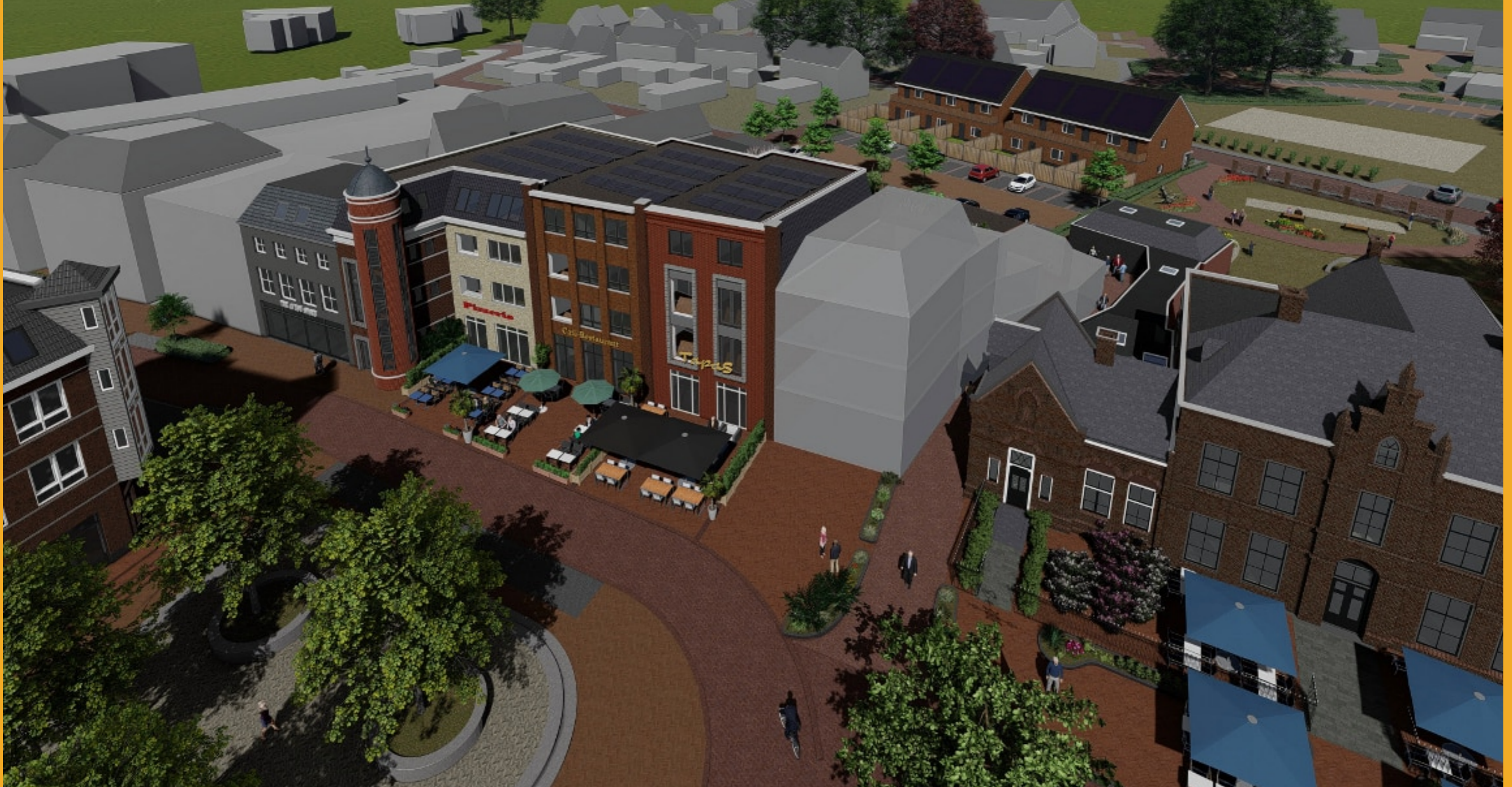
Een cluster van horeca zal de levendigheid van het plein bevorderen en daarom is het belangrijk om er één horeca plein van te maken. Het plein mag gezelliger. Naast het aanbod blijven de koopstromen nu achter, met name in de binding van de eigen inwoners. Met voorbeelden als Oldenzaal, Rijssen en Nijverdal is te zien dat een uitgebreider en meer geconcentreerd horeca-aanbod ervoor zorgt dat de binding hoger wordt. Mensen blijven dan liever in Haaksbergen eten of een drankje nemen, op een gezellig plein met terrassen, met een ruime keuze en diverse activiteiten. Het Gat in de Markt kan zo worden opgevuld en zal bijdragen aan de ambitie om de Markt te ontwikkelen tot de huiskamer van Haaksbergen. Dat zal ook kunnen aansluiten op de ambities in het beleidskader. Horeca kan de reeks aan evenementen op de Markt verder uitbreiden met eigen activiteiten, proeverijen, optredens e.d., goed ingepast in haar omgeving.

Vervolgens is het belangrijk om de kansen in de toekomst te verkennen. Als net in andere plaatsen de horeca op het marktplein wordt versterkt dan zal daarvan een positief effect uitgaan op het centrum van Haaksbergen. Keuze en synergie worden immers groter. In een scenario met een beter horeca-aanbod (Oldenzaal, Rijssen, Nijverdal) ontstaat er ruimte voor een iets hogere binding. Uit de distributieve verkenning anno 2030 ontstaat een dusdanige omzetspotentie dat er marktruimte ontstaat voor vier extra horecabedrijven. Over de periode van zeven jaar zou de horeca dus geleidelijk kunnen groeien. De 735 m2 bvo in het plan van de ontwikkelaar en omwonenden zal hierin zeker kunnen voorzien.

	2023	2030
Aantal bedrijven	44	44
Omzet per bedrijf 2022	€ 576.350	€ 576.350
Omzetclaim	€ 25.360.000	€ 25.360.000
Draagvlak inwoners 2023	24.500	24.500
Besteding per hoofd 2022	€ 1.235	€ 1.235
Bestedingspotentie	€ 30.257.500	€ 30.257.500
Binding	66%	70-75%
Lokaal gebonden omzetspotentie	€ 20.010.620	€ 21.936.688
Toevloeiing	20%	20%
Omzetspotentie	€ 25.013.275	€ 27.420.859
Verschil potentie en claim	€ 346.725	€ 2.060.859
Aantal bedrijven	-1	4



# Voorzieningen dichtbij **APPARTEMENTEN**

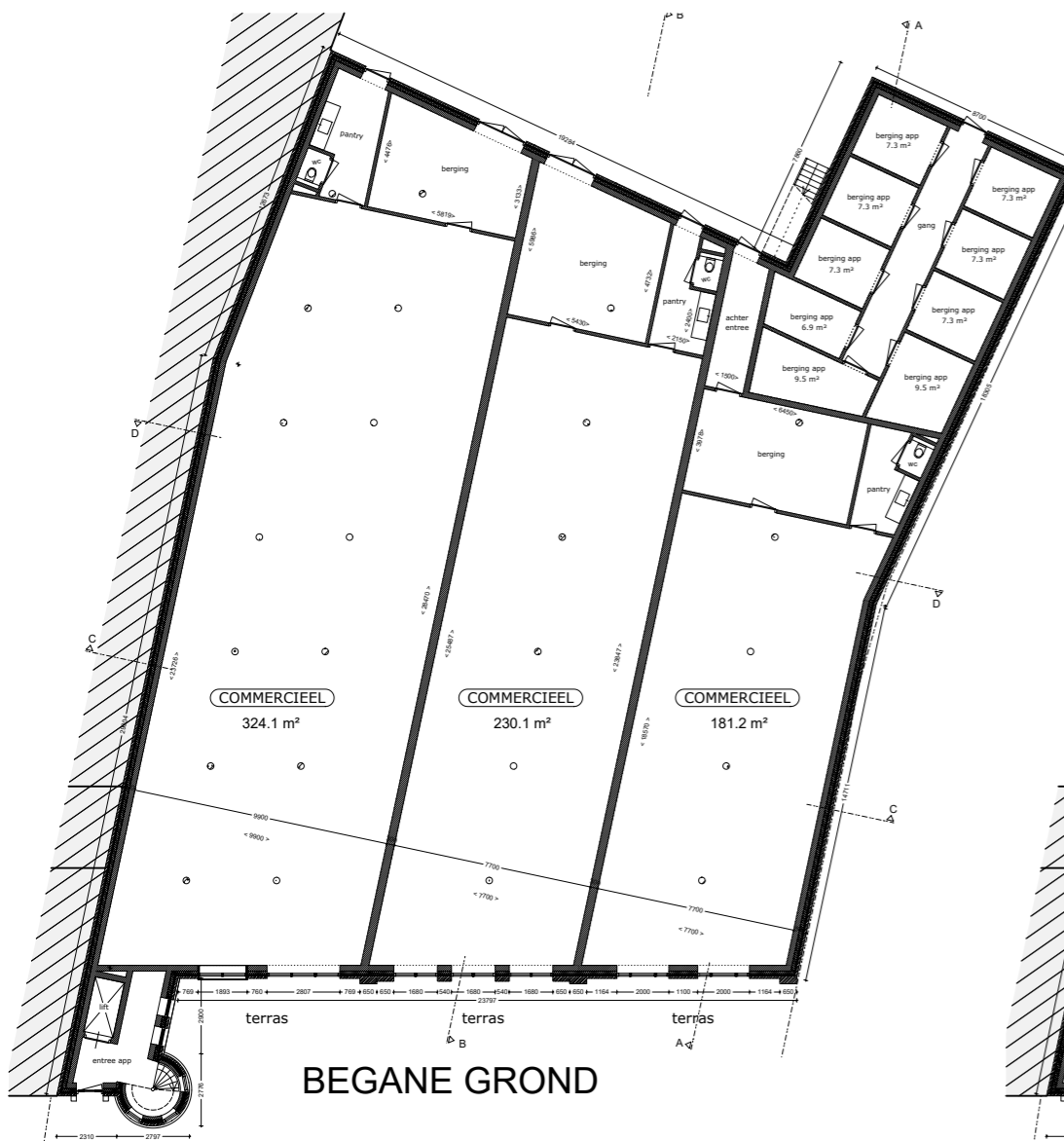


Vanuit de Molenstraat is nu een prachtige zichtlijn op de markt met het oude pastoriegebouw met Sirtaki, het Grand Cafe en de onlangs getransformeerde gebouwen met Bakker Bart, Basic Fit en El Charro. Dit zicht blijft intact door de nieuwe invulling ook terug te leggen, in dezelfde rooilijn als het pastoriegebouw. Hierdoor fungeert het marktplein meer als een geheel. De nieuwe bebouwing aan de markt zal bestaan uit fraaie panden die passen in de schaal van de overige panden aan de markt.

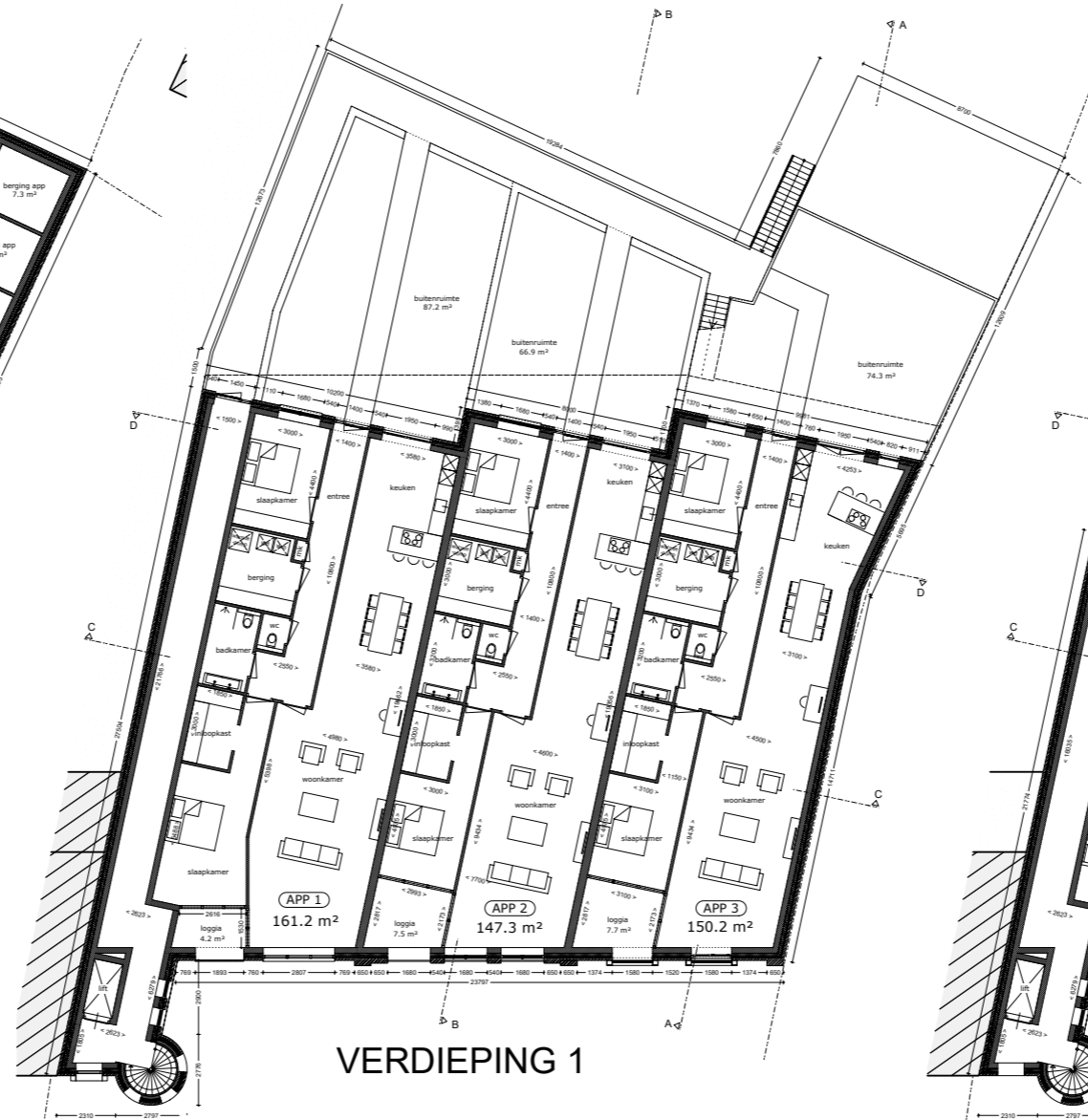
# Zongerichte terrassen APPARTEMENTEN



Boven de horecagelegenheden op de begane grond worden negen appartementen gerealiseerd. Appartementen met verschillende grootte. Aan de voorzijde kijk je uit op een bruisende markt, terwijl je aan de achterkant over een rustige en zon georiënteerde daktuin of terras beschikt. Wonen met veel groen, midden in het centrum van Haaksbergen met alle voorzieningen dichtbij. Er is op het nieuwe marktplein altijd wat te beleven en je kunt gemakkelijk een rondje lopen door het centrum of even een terrasje pakken.



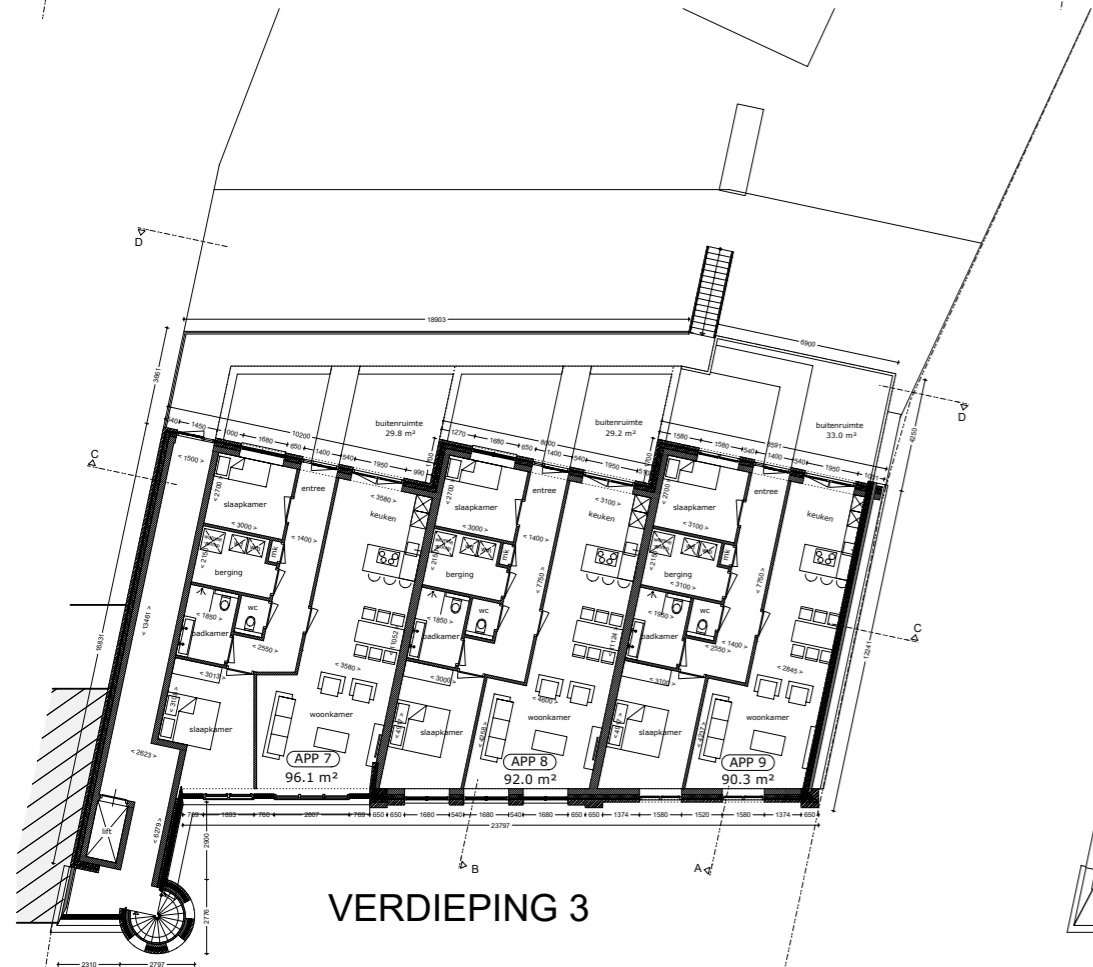
BEGANE GROND



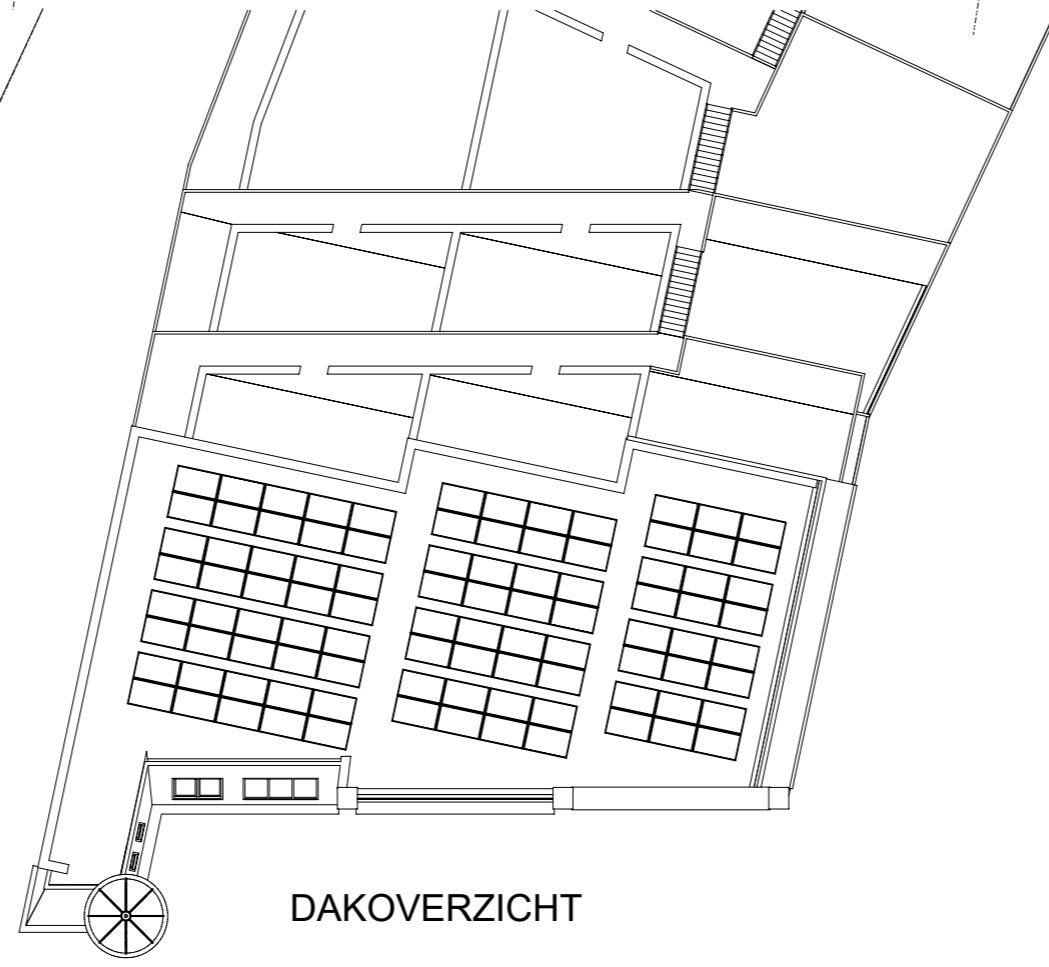
VERDIEPING 1



VERDIEPING 2



VERDIEPING 3

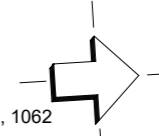


DAKOVERZICHT



SITUATIE

gemeente ; Haaksbergen  
 sectie ; K  
 nr. ; 1613, 1378, 702, 1062



project:	Nieuwbouw commerciële ruimtes + appartementen Markgebouw Haaksbergen		
tekening:	Plattegrond, situatie Nieuwe toestand		
opdrachtgever:			
projectnr.:	1633	schaal: 1:100 / 1:500	datum: 01-09-2023
tekeningnr.:	vo-01	gwn. a:	Eilbergstraat 112
		b:	7481 HN Haaksbergen
		c:	053 - 57 220 87
			www.lo-architecten.nl
			info@lo-architecten.nl
			kvk: 06209626



Deze tekening en alle andere producten van L&O Architecten (en/of andere) worden vervaardigd in opdracht van de cliënt. Het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden. Het is niet toegestaan deze te kopiëren of te verspreiden.





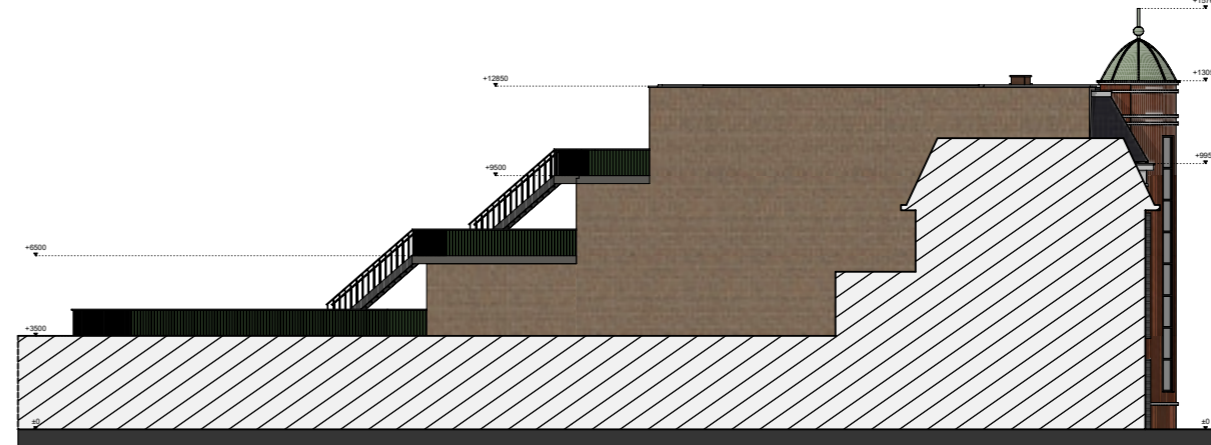
VOORGEVEL



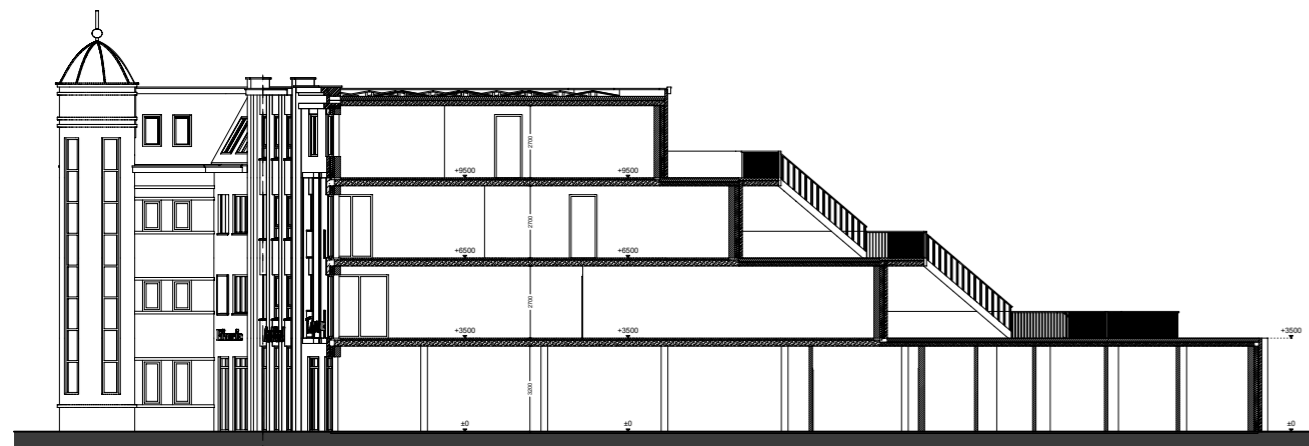
RECHTERZIJGEVEL



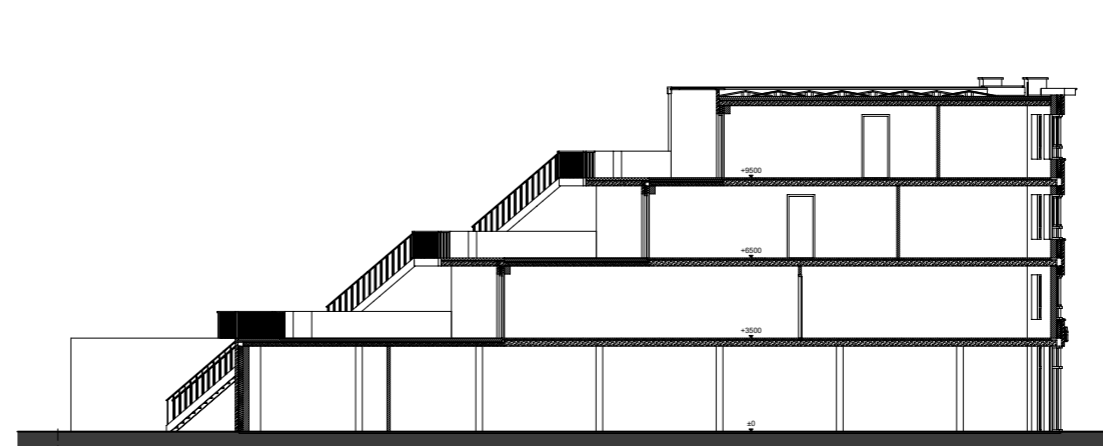
ACHTERGEVEL



LINKERZIJGEVEL



DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D



project:	Nieuwbouw commerciële ruimtes + appartementen Markgebouw Haaksbergen			
tekening:	Gevels, doorsneden Nieuwe toestand			
opdrachtgever:				
projectnr.:	schaal: 1:100	datum: 01-09-2023	Eibergstraat 112 7481 HN Haaksbergen 053 - 57 220 87	
<b>1633</b>	vo-02	gwn: a: b: c:	www.lo-architecten.nl info@lo-architecten.nl kvk: 08209626	
<small>Op deze tekening en alle andere producten van L&amp;O Architecten valt auteursrecht. Verwijdering en verspreiding van tekeningen en producten van L&amp;O Architecten. Dit kan geen rechtsvervalsing opleveren. Het is niet toegestaan te kopiëren of te verspreiden.</small>				

# *Een goed begin* **STARTERSWONINGEN**



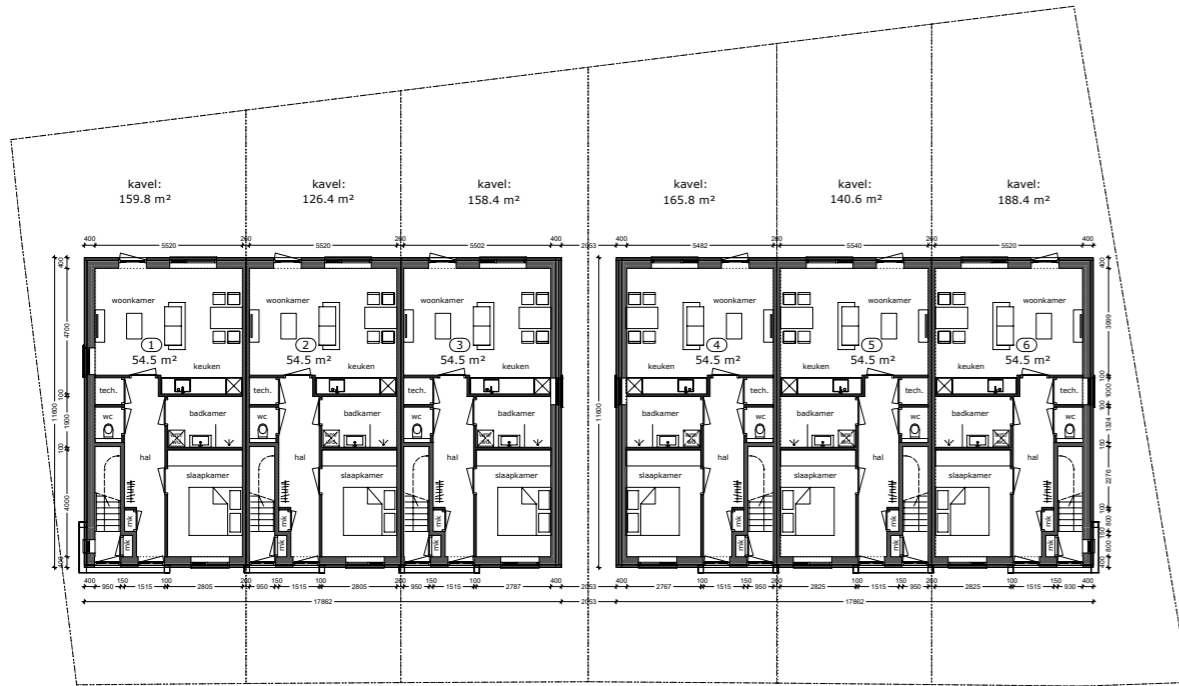
In Haaksbergen is een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen. Aan de Hibbertsstraat worden daarom twaalf starterswoningen gebouwd. Deze woningen sluiten perfect aan bij de omliggende bebouwing en vormen een mooie overgang richting het dorpscentrum. Als starter kun je straks kiezen uit een benedenwoning met tuin óf een bovenwoning met balkon, iets waar veel vraag naar is in Haaksbergen. Deze betaalbare woningen geven jongeren de kans om te wonen in het centrum van Haaksbergen, dichtbij de levendige markt. Naast de woningen biedt het nieuwe dorspark ruimte voor natuur, cultuur, sport en plezier. De ruimte tussen de panden aan de Markt en de starterswoningen aan de Hibbertstraat is ideaal voor nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Alle bewoners parkeren op eigen terrein in een groene vormgegeven omgeving. Doordat Het Marktplan niet massaal is, zijn er veel minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor blijft overlast van auto's en vrachtwagens voor de buurt achterwege.



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



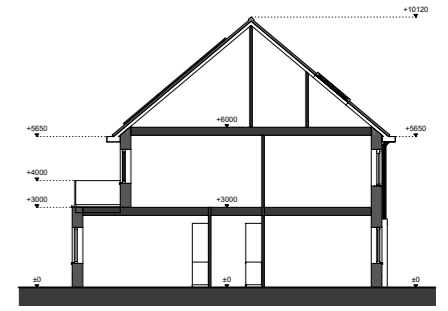
BEGANE GROND



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

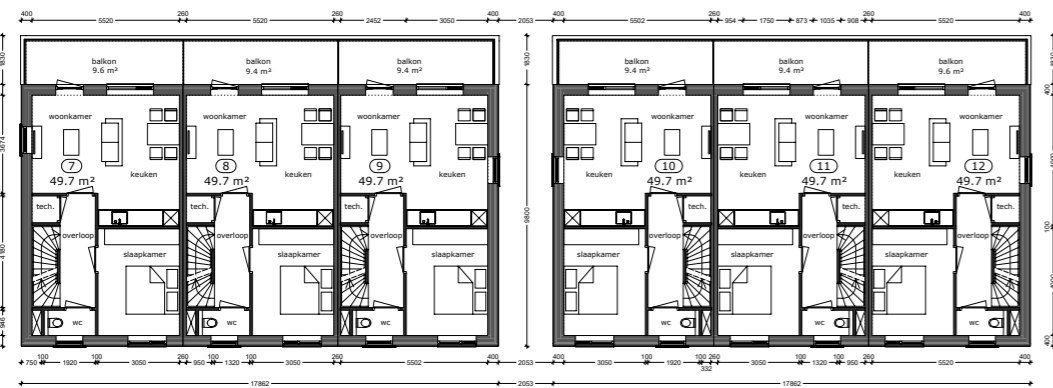


DOORSNEDEN A-A

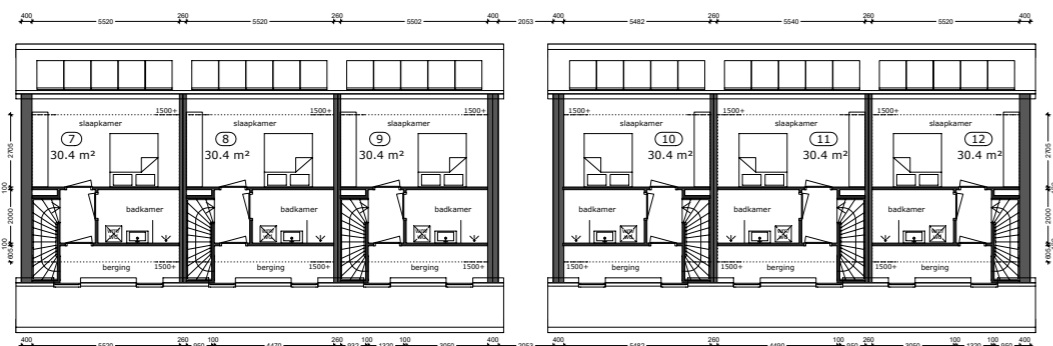


SITUATIE

gemeente ; Haaksbergen  
 sectie ; K  
 nr. ; 1613, 1378, 1060,  
 1061 (ged.)



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

project:	Nieuwbouw Starterswoningen Hibberstraat Haaksbergen	datum:	01-09-2023
tekening:	Plattegrond, situatie Nieuwe toestand	schaal:	1:100 / 1:500
opdrachtgever:		tekeningnr.:	vo-01
projectnr.:	1633	gwn. a:	
		gwn. b:	
		gwn. c:	



Elbergstraat 112  
 7481 HN Haaksbergen  
 053 - 57 220 87  
 info@lo-architecten.nl  
 www.lo-architecten.nl  
 kvk: 08209626

# FINANCIËEL GOED ONDERBOUWD



ontwikkelaar: **SKA-PA**

investeerder / belegger: **Hans Lesscher**

*www.marktplanhaaksbergen.nl*

*Word je net zo enthousiast als wij?*

## **VOLG DE ONTWIKKELINGEN VIA FACEBOOK**

Wij krijgen graag de handen op elkaar voor een levendige markt. Voor een nóg mooier Haaksbergen. Voor bewoners, omwonenden, ondernemers en bezoekers. Een Haaksbergen dat met recht dé ster van Twente is!

**volg ons**

**HET MARKTPLAN**

**HAAKSBERGEN**

Op de hoogte blijven van de actuele ontwikkelingen? Volg ons op Facebook!

